

Verslag

1828 Haarlem - Spaarndamseweg 13

Bijeenkomst 17 februari 2026

Op dinsdag 17 februari organiseerde 1828 Groep een vervolgbijeenkomst over de ontwikkeling van de locatie Spaarndamseweg 13. De bijeenkomst vond plaats bij scoutingvereniging Kon-Tiki. Er waren ongeveer 30 bezoekers aanwezig, waaronder omwonenden, vertegenwoordigers vanuit het wijkplatform en drie jongeren uit het woonpanel van 1828 Haarlem.

Programma bijeenkomst

Tijdens de bijeenkomst is teruggeblikt op het proces en informatie gegeven over het vervolgproces en de planning. Ook is toegelicht hoe 1828 het parkeren -passend binnen het huidige mobiliteitsbeleid van de gemeente Haarlem- gaat organiseren. Tussendoor en na afloop konden vragen worden gesteld. De vragen en antwoorden vindt u in dit verslag. Aan het eind van de bijeenkomst gaf een aantal bewoners aan het een mooi plan te vinden, en er klonk applaus.

Aanwezigen

- Jolijn Goertz, De Wijde Blik (gespreksleider)
- Susan Hoitingh, De Wijde Blik (verslag)
- Ernest van der Meijde (Initiatiefnemer/ directeur 1828)
- Sander Geurtsen (projectmanager 1828 Groep)
- Mark van der Heide (stedenbouwkundige FARO)
- Joeri van Ommeren (Van Ommeren Architecten)
- Joop Hoekstra (verkeerskundige, Buro Boot)
- Lars Blokker (projectleider gemeente Haarlem)

1828-concept

Ernest van der Meijde legt kort uit wat de missie is van 1828. Het is voor jongeren lastig om een goede, betaalbare woning te vinden. Vaak hebben ze geen/ onvoldoende inschrijfduur opgebouwd voor een sociale huurwoning en zijn andere huurwoningen te duur. In Nederland hebben al circa 35.000 jongeren interesse getoond in het 1828-concept.

In 1828 hebben jongeren een eigen zelfstandige woning (studio/ tweekamerappartement), met eigen keuken en badkamer. Daarnaast biedt het concept voorzieningen om te delen (zoals wasmachines en deelauto's) en ruimtes om elkaar te ontmoeten.

1828 ziet de Spaarndamseweg 13 als een goede locatie om jongerenwoningen te realiseren. Het is een van de weinige plekken in

Verslag

de bebouwde kom van Haarlem waar nog ruimte is voor een dergelijke ontwikkeling.

Terugblik

Voor de ontwikkeling is eerder een bestemmingsplanwijziging aangevraagd. Hierover is een procedure tot aan de Raad van State gevoerd. Op het onderwerp parkeren is het plan vernietigd; volgens de Raad van State was met name de onderbouwing die werd gebruikt om af te wijken van het parkeerbeleid onvoldoende.

1828 gaat het plan nu opnieuw in procedure brengen. Het gaat om een omgevingsplanwijziging (voorheen bestemmingsplanwijziging genoemd). Dit betekent dat op stedenbouwkundig niveau de regels en de mogelijkheden worden vastgesteld, zoals programma, bouwhoogte etc. Het ontwerp zelf is niet veranderd. Het is op stedenbouwkundig niveau uitgewerkt (nadere uitwerking volgt in een volgende fase). Het uitgangspunt van het plan is ook ongewijzigd; het gaat om het realiseren van betaalbare en kwalitatieve woningen voor jongeren, binnen de eerder gepresenteerde bouwmassa en gebouwhoogte, met oog voor een zorgvuldige inpassing in de buurt.

Proces en planning

Februari 2026	Behandeling omgevingsplan
Maart 2026	College B&W besluit ter inzagelegging
Maart 2026	Omgevingsplan ter inzage (6 weken)
Mei 2026	Verwerking evt. zienswijzen (6-10 weken)
Augustus 2026	Gemeenteraad stelt omgevingsplan vast Beroepstermijn (direct beroep bij Raad van State) (6 weken)
November 2026	Inwerkingtreding
November 2026 – maart 2027	Ontwerpfase
Maart - april 2027	Indienen omgevingsvergunning + bijbehorende procedure
Augustus 2027	Start bouw

NB. Planning onder voorbehoud



Verslag

Stedenbouw en ontwerp

Het plan is qua stedenbouw in principe niet veranderd, alleen de onderbouwing is veranderd. Mark van der Heide geeft een toelichting.

Het plan is onderdeel van de Ontwikkelvisie Spaarndamseweg van de gemeente Haarlem (vastgesteld in 2019). De bedoeling is om het gebied aan het Spaarne te verdichten en hier nieuwe woningen te ontwikkelen.

Mark laat zien dat het stedenbouwkundig plan in een aantal rondes tot stand is gekomen (december 2019, maart 2020, november 2022).

Het gebouw wordt in totaal 7 bouwlagen, waarbij enkele verdiepingen trapsgewijs lopen, zodat het gebouw er vriendelijk uitziet. Het dak van het gebouw wordt groen. De entree van het woongedeelte komt aan de waterzijde, de ingang van de parkeergarage aan de Spaarndamseweg. Toekomstige bewoners worden door middel van woonpanels betrokken bij de totstandkoming van 1828.

Er komen ongeveer 150 appartementen, waarvan 113 studio's (ca. 25 m²) met een eigen keuken en badkamer (studio's) en circa 37 tweekamerappartementen (ca. 50 m²) met een aparte slaapkamer (voor twee personen).

Hiervan is 25% middeldure huur en 75% sociale huur: 50% tot 1^e aftoppingsgrens max € 713 p/m en 25% tot € 933 p/m (prijzen gebaseerd op 2026). Veel jongeren komen in aanmerking voor huurtoeslag. Ook door energielasten laag te houden en door collectieve voorzieningen zijn de woningen betaalbaar.

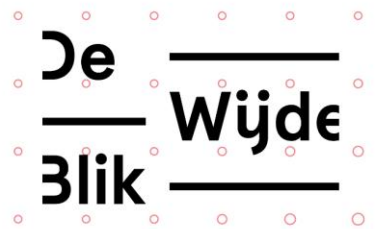
In het gebouw komt een gemeenschappelijke ruimte, een lobby voor ontmoeting, met verse koffie en thee en snel internet. Ook komt er een flexibele ruimte voor cursussen en bijeenkomsten. De jongeren kunnen ook gebruik maken van een gemeenschappelijke daktuin/buitenruimte.

Uitgangspunten bij het ontwerp zijn o.a.

- dat het gebouw er vanuit alle kanten aantrekkelijk uitziet (alzijdig), omdat het op een prominente plek staat die van alle kanten zichtbaar is.
- dat de bomenrij aan de Spaarndamseweg wordt voortgezet/aangevuld
- op verzoek van de gemeente komt er horeca in het gebouw, met zicht op het Spaarne. De entree hiervan komt op de kop van het gebouw (scherpe hoek). Er komt een klein terras; denk aan klapbankjes aan de muren.



Verslag



- dat het een openbaar toegankelijke verblijfskade wordt, waarbij nadrukkelijk ook (speel)ruimte is voor de leden van Kon-Tiki. Hierover is in het verleden met Kon-Tiki gesproken. Die gesprekken krijgen een vervolg.

De bushalte wordt verplaatst naar de tegenover gelegen bushalte, zodat deze op dezelfde hoogte komen te liggen. Ook komt er een oversteek voor fietsers richting de buurt (met vluchtheuvel).

Er is een bezonningsstudie uitgevoerd om te onderzoeken hoeveel schaduw het gebouw veroorzaakt. Als referentie is 21 maart genomen, omdat dit samen met 21 oktober, de meest gemiddelde dag is qua daglengte in het jaar. De conclusie is dat schaduw op de omliggende gebouwen beperkt is doordat de afstand tot die omliggende gebouwen vrij groot is. Er ligt aan beide zijde een ruim 4-baans straat profiel.

Vanuit de woningen in Land in Zicht is de zichtschaduw in beeld gebracht. Uit de studie blijkt dat bewoners tot en met de zevende verdieping grotendeels zicht behouden. Ook op de hoger gelegen verdiepingen blijft zicht aanwezig.

Is of wordt er -voor de bewoners van 1828- ook getoetst op fijnstof/ luchtkwaliteit?

Ja, dat gaat gebeuren. Wanneer precies, dat gaan we na. Naschrift: 1828 heeft navraag gedaan bij Peutz. Het is meegenomen bij de onderbouwing in de omgevingsplanwijziging (paragraaf 'luchtkwaliteit'). Het vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

Hoe vindt de verhuur plaats?

Dat verschilt per gemeente. In Haarlem komt een link op de website mijnwoonservice.mijndak.nl naar de website van 1828. Op dit moment kunnen geïnteresseerden zich aanmelden voor de nieuwsbrief via 1828.nl om op de hoogte te blijven.

Er komt een lift in het gebouw, dus dit zal opgenomen zijn in de servicekosten. Voor de huurtoeslag tellen de servicekosten vanaf 2026 niet meer mee. Is het wel betaalbaar/ houden jullie hier rekening mee?

1828 wil dat de huur betaalbaar blijft. 1828 hanteert het streven om niet meer dan een derde van het minimum inkomen (circa 2500 per maand) te besteden aan huurlasten. We kijken ook met de jongeren zelf of we de servicekosten laag kunnen houden door bijvoorbeeld de frequentie van de schoonmaak te beperken.

Jongeren die niet kunnen werken, hebben veel minder te besteden (wajong-uitkering is circa € 1500,= per maand), 1828 richt zich op werkende jongeren, dus vandaar dat de norm daarop is gebaseerd. Een klein deel van de jongerenwoningen wordt

Verslag

De
Wijde
Blik

mogelijk tegen een lagere huurprijs aangeboden, om doelgroepen die het (financieel) lastig hebben tegemoet te komen.

Hoe wordt rekening gehouden met hittestress?

We willen het gebouw klimaatadaptief en toekomstbestendig te maken. Zo nemen we een aantal maatregelen om het gebouw aangenaam te maken gedurende het hele jaar, zoals zonwering, vloerkoeling en een verduisterende laag op de ramen.

Tijdens de toelichting op het stedenbouwkundig plan werd gesproken over lasagnevorm van het gebouw. Wat wordt hiermee bedoeld?

We maken als het ware laagjes, zo ontstaat er diepte/ variatie in de gevel.

Wordt er hout toegepast in het gebouw?

Aan de buitenkant van het gebouw niet. Aan de binnenkant van het gebouw (binnentuin) wordt waarschijnlijk wel gebruik gemaakt van hout. De voorschriften ten aanzien van brandveiligheid zijn de afgelopen jaren aangescherpt, dus we moeten kijken of dit materiaal nog geschikt is.

Hoe kom je op de kade met een verhuishwagen? Je kan namelijk niet onder de brug door. Is er toestemming om dan over het fietspad te rijden?

Goed punt, in het begin heb je natuurlijk veel verhuisbewegingen. Dit wordt meegenomen in het ontwerp van de openbare ruimte, dat op een latere moment in samenspraak met de gemeente zal worden uitgewerkt..

Hoe wordt de bouw georganiseerd? Het is een enorm drukke weg. Hier wordt in een later stadium een goed plan voor gemaakt in samenwerking met de gemeente.

Komt er een WKO-installatie? En maakt deze lawaai?

Op dit moment is nog niet vastgesteld welk type installatie wordt toegepast. Dat kan bijvoorbeeld een WKO-installatie zijn, maar ook een systeem met luchtwarmtepompen behoort tot de mogelijkheden. In ieder geval zal er geen installatie op gas worden toegepast. Er komt zeker aandacht voor koeling in het gebouw. Dat kan via actieve koeling, zonwering of een combinatie daarvan. Eventuele installaties moeten vanzelfsprekend voldoen aan de geldende geluidsnormen. In de verdere uitwerking wordt hiermee nadrukkelijk rekening gehouden.

Verslag

Parkeervraag en -oplossing

Joop Hoekstra (Buro Boot) licht de uitgangspunten toe die zijn gehanteerd voor de parkeerberekeningen voor het aantal benodigde auto- en fietsparkeerplekken. Het gaat om de parkeernorm van de gemeente Haarlem en het woningbouwprogramma/ het aantal bewoners. In de tabellen in de presentatie staat dit weergegeven.

In totaal zijn er 374 fietsplekken nodig en 56,4 parkeerplekken voor auto's. Dit is de normatieve parkeernorm. Er zijn nog een aantal opties waarmee je als ontwikkelaar kan afwijken. Niet van toepassing zijn: verlagen op basis van aanwezige parkeerplaatsen binnen het ontwikkelgebied en dubbelgebruik. Wel is gekeken naar correctie op basis van de aanwezigheid van OV in de omgeving en het toepassen van deelmobiliteit.

T.a.v. het OV geldt dat er binnen 500-1000 meter van de Spaarndamseweg 13 een R-net halte is (bushalte Rijksstraatweg). Dit levert een reductie op van 5%.

Daarnaast komen er twee deelauto's in het gebouw. Volgens de vastgestelde normen mag één deelauto vijf parkeerplaatsen vervangen. Hierbij geldt wel dat deelmobiliteit maximaal 20% van de parkeerplaatsen mag vervangen.

Door deze maatregelen komt het benodigde aantal parkeerplaatsen uit op **374 plekken voor fietsen** en **48,6 (49) plekken voor auto's**.

De parkeeroplossing bestaat uit een combinatie van een interne parkeeroplossing en een efficiënt parkeersysteem. Er wordt gewerkt met een dubbellaags parkeersysteem waarin auto's met behulp van een liftsysteem worden geparkeerd. Dit maakt efficiënt gebruik van de beschikbare ruimte.

Komt er voor jongeren een apart contract voor de parkeerplaatsen? En wat koste het?

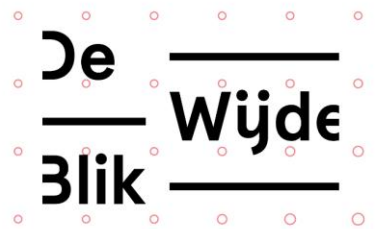
Dit is inderdaad een apart contract. In Gouda hanteren we nu 60 euro per maand, ter referentie.

Ik heb mij verdiept in het mobiliteitsplan tot 2040 van de gemeente Haarlem; de gemeente wil steeds autoluwer worden. Hoe verhoudt zich dat tot de geldende parkeernorm?

Wij moeten ons aan het gemeentelijk beleid houden dat op dit moment van kracht is. We verwachten niet dat het merendeel van deze doelgroep een eigen auto heeft.



Verslag



Is het mogelijk om een extra parkeerlaag te maken voor buurtbewoners?

Technisch gezien kan dit. Maar parkeerplaatsen in een gebouw zijn duur om te maken en daarmee moeilijk rendabel te krijgen.

Hoe zit die fietsenstalling precies in elkaar? Ik vrees dat fietsen op straat gezet worden.

De fietsenstalling komt in het gebouw. Er komt een huismeester die toezicht houdt.

We hebben in de buurt overlast van jongeren, die hangen vooral onder de brug. Wat als dit toeneemt?

In het gebouw komen werkende jongeren die een fijne woonplek willen. Waarschijnlijk helpt het juist dat er hier gewoond gaat worden. Deze 'ogen op straat' kunnen de sociale veiligheid juist ten goede komen.

Kan er wellicht extra verlichting opgehangen worden?

Daar kunnen we zeker naar kijken.

De jongeren mogen hier vijf jaar wonen, en waar gaan ze dan wonen?

Eigenlijk bestaan er geen tijdelijke huurcontracten meer. De overheid heeft het jongerencontract in het leven geroepen om jongeren de kans te geven tijdelijk te huren én daarna door te stromen om andere jongeren de kans te geven op een eigen plek. Jongeren bouwen hun inschrijvingstijd (voor een sociale huurwoning) op terwijl zij hier wonen. [Hier](#) kun je meer lezen over het jongerencontract.

Is 1828 betaalbaar voor jongeren?

Ons concept richt zich op werkende jongeren. Studenten mogen hier ook wonen. De meeste jongeren werken en studeren. De meeste woningen vallen onder sociale huur; jongeren kunnen huurtoeslag aanvragen.

Over het aantal parkeerplekken; hoe wordt dit nou opgelost want als ik tel zie ik niet de benodigde 49 plekken?

We maken gebruik van een liftsysteem, waardoor er op een aantal parkeerplaatsen twee auto's boven elkaar kunnen staan. Door deze technische oplossing wordt er voldaan aan de 49 parkeerplaatsen.

Zijn de deelauto's bedoeld voor gebruik in de wijk?

Nee, deze zijn bedoeld voor de bewoners van 1828.

Is de horeca openbaar toegankelijk of alleen voor bewoners?

De horeca is voor iedereen toegankelijk.

Er wordt betaald parkeren ingevoerd in de gemeente Haarlem, ook in deze wijk. Heeft dit invloed op dit plan?

Verslag

Vermoedelijk gaat dit pas in vanaf 2027, wij kunnen en willen daar niet op wachten. Wij hebben ons te houden aan het vigerend beleid en op dit moment betekent het dat wij de gepresenteerde aantallen auto's en fietsen oplossen op eigen terrein.

Uitgangspunten ritgeneratie

Joop licht de verkeerssituatie toe. Hij geeft aan dat het druk is op de Spaarndamseweg. Er is onderzocht of de komst van 1828 Haarlem gevolgen heeft voor het verkeer. Conclusie is dat de toename van het verkeer door dit project zeer beperkt is en binnen de normen valt. De inrit van de parkeergarage aan de Spaarndamseweg voldoet aan de norm.

Verdwijnt de toerit richting de wijk tegenover de Spaarndamseweg?

Nee, die situatie blijft zoals deze is.

Hoe wordt de verkeerssituatie opgelost, gezien de drukte op de Spaarndamseweg?

Er is onderzocht of het plan verkeerskundig haalbaar is, ook tijdens spitsmomenten. De locatie van de inrit voldoet volgens het onderzoek aan de geldende verkeersnormen. In een later stadium wordt de verkeersafwikkeling verder uitgewerkt.

Er wordt een veilige oversteek gemaakt, komt daar ook een verkeerslicht? Als je niet snel ter been bent, is de oversteek lastig.
Dit is nog niet vastgesteld. De opmerking wordt meegenomen bij de verdere uitwerking van de verkeersveiligheid. Er komt in ieder geval een vluchtheuvel, waardoor je niet in één keer de weg hoeft over te steken.

Als je een huurcontract ondertekent, en je wilt geen autoparkeerplek, kun je deze dan overdragen aan iemand anders?
Omdat er minder parkeerplaatsen zijn dan woningen, kan niet iedere bewoner een plek krijgen. De parkeerplaatsen zijn bedoeld voor bewoners die daaraan daadwerkelijk behoefte hebben. Je bent dus niet verplicht om een parkeerplaats af te nemen, er is dus geen sprake van overdragen.

Mocht het zo zijn dat er maar weinig jongeren een autoparkeerplek willen in het gebouw, kunnen die plaatsen die over zijn dan worden overgedragen aan buurtbewoners?

Als in de praktijk blijkt dat structureel parkeerplaatsen overblijven, kan worden bekeken of een andere invulling mogelijk is. Op dit moment wordt uitgegaan van de berekende parkeerbehoefte.

Verslag

Komt er een hek voor de parkeergarage? Hoe kan je als bezoeker van de horeca zien of er een plek vrij is?

De parkeergarage wordt afgesloten. Er komen vier parkeerplekken voor bezoekers van de horeca. We gaan nog onderzoeken hoe bezoekers met de auto binnenkomen.

Overigens is er nagedacht over opstelruimte zodat iemand die aanbelt of om een andere reden wacht om binnen te rijden niet de stoep of het fietspad blokkeert.

Gezien de uitdagingen rond netcongestie, is er voldoende energie beschikbaar?

Dat is wellicht de volgende uitdaging; op dit moment krijgen woningbouwprojecten nog voorrang, maar er zijn signalen dat dat gaat veranderen.

